

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

13.1 สรุปรายงานการสอบบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558

งบการเงินประจำปี 2556 ซึ่งตรวจสอบโดยนางสาวพิมพ์ใจ มานิตขจรกิจ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 4521 จากบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด (เดิมชื่อ “บริษัท สำนักงาน เอ็นส์ แอนด์ ยัง จำกัด”) ให้ความเห็นต่องบการเงินแบบไม่มีเงื่อนไข โดยมีข้อมูลและเหตุการณ์ที่เน้นตามหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4 เกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงนโยบายบัญชี เนื่องจากบริษัทได้นำมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 12 เรื่องภาษีเงินได้มาถือปฏิบัติและได้ปรับย้อนหลังงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555 ที่แสดงเป็นข้อมูลเปรียบเทียบ เพื่อสะท้อนรายการปรับปรุงจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีดังกล่าว และนำเสนองบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 1 มกราคม 2555 เพื่อเป็นข้อมูลเปรียบเทียบ โดยใช้นโยบายการบัญชีเกี่ยวกับภาษีเงินได้ดังกล่าวด้วยเช่นกัน

งบการเงินประจำปี 2557 ซึ่งตรวจสอบโดยนางสาวพิมพ์ใจ มานิตขจรกิจ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 4521 จากบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ได้ให้ความเห็นต่องบการเงินปี 2557 แบบไม่มีเงื่อนไขและไม่มีข้อสังเกตใดๆ เป็นพิเศษ

งบการเงินประจำปี 2558 ซึ่งตรวจสอบโดยนางสาวรสพร เดชอุดม ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 5659 จากบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ได้ให้ความเห็นต่องบการเงินปี 2558 แบบไม่มีเงื่อนไขและไม่มีข้อสังเกตใดๆ เป็นพิเศษ

13.2 ตารางสรุปงบการเงินรวม

ก) สรุปงบแสดงฐานะการเงินของบริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ปี 2556 - 2558

รายการ สินทรัพย์	31 ธันวาคม 2556		31 ธันวาคม 2557		31 ธันวาคม 2558	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	1,630	4	1,458	3	2,837	5
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	91	-	74	-	58	-
ที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง- สุทธิ	22,558	54	24,949	51	29,098	55
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	623	2	1,228	3	1,036	2
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	24,902	60	27,709	57	33,029	62
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน	31	-	28	-	34	-
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	7,638	18	8,534	18	9,071	17
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	36	-	38	-	-	-
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	514	1	500	1	491	1
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	339	1	575	1	576	1
สิทธิการเช่า	848	2	769	2	686	1
ที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการ	6,581	16	9,495	19	8,178	16
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	763	2	986	2	933	2
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	16,750	40	20,925	43	19,969	38
รวมสินทรัพย์	41,652	100	48,634	100	52,998	100

รายการ หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	31 ธันวาคม 2556		31 ธันวาคม 2557		31 ธันวาคม 2558	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
เงินกู้ยืมระยะสั้น	323	1	992	2	1,598	3
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	-	1,000	2	300	1
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	882	2	1,050	2	1,352	3
เงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	-	-	-	-
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	3,985	10	4,600	10	6,912	12
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	2,291	5	2,482	5	2,509	5
รวมหนี้สินหมุนเวียน	7,481	18	10,124	21	12,671	24
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	697	1	-	-
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกัน - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	16,012	39	17,903	37	17,987	33
หนี้สินอื่น	882	2	762	2	795	2
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	16,894	41	19,362	40	18,782	35
รวมหนี้สิน	24,375	59	29,486	61	31,453	59
ทุนเรียกชำระแล้ว	9,183	22	9,183	19	10,714	20
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	379	1	379	1	379	1
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	(14)	-	(13)	-	(17)	-
กำไรสะสม - จัดสรรแล้ว สำนองตามกฎหมาย	612	1	729	1	829	2
กำไรสะสม - ยังไม่ได้จัดสรร	7,117	17	8,870	18	9,640	18
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	17,277	41	19,148	39	21,545	41
รวมหนี้สิน และส่วนของผู้ถือหุ้น	41,652	100	48,634	100	52,998	100

หมายเหตุ 1) สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น ประกอบด้วย เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง สำนองจ่ายค่าวัสดุก่อสร้าง และสินทรัพย์หมุนเวียนอื่น 2) สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น ประกอบด้วย เงินมัดจำการเช่าที่ดินและอาคาร เงินมัดจำการซื้อที่ดิน สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี และสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น 3) หนี้สินหมุนเวียนอื่น ประกอบด้วย ภาษีเงินได้ค้างจ่าย ประมาณการหนี้สินระยะสั้น เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า เงินมัดจำค่าเช่าและค่าบริการ เงินประกันงานก่อสร้าง ค่าเช่ารับล่วงหน้าส่วนที่รอรับรู้เป็นรายได้ภายในหนึ่งปี และหนี้สินหมุนเวียนอื่น

ข) สรุปงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จของบริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
ปี 2556 – 2558

รายการ	ปี 2556		ปี 2557		ปี 2558	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	18,477	92	20,153	94	19,214	93
รายได้จากการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์	1,222	6	1,067	5	1,144	6
กำไรจากการขายทรัพย์สินและโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	140	1	-	-		
รายได้อื่น	160	1	157	1	197	1
รายได้รวม	19,999	100	21,377	100	20,555	100
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	12,489	63	13,606	64	13,276	65
ต้นทุนการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์	823	4	707	3	724	4
ค่าใช้จ่ายในการขาย	1,760	9	1,999	9	1,837	9
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	1,634	8	1,882	9	1,990	10
ค่าใช้จ่ายอื่น	65	-	31	-		
รวมค่าใช้จ่าย	16,771	84	18,225	85	17,827	88
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษีเงินได้นิติบุคคล	3,228	16	3,152	15	2,728	12
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(228)	(1)	(255)	(1)	(329)	(2)
ส่วนแบ่งผลกำไรจากบริษัทร่วม	943	5	1,060	5	1,233	6
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	(636)	(3)	(628)	(3)	(525)	(3)
กำไรสำหรับงวด	3,307	17	3,329	16	3,106	13

ค) สรุปงบกระแสเงินสดของบริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

กระแสเงินสด	ปี 2556	ปี 2557	ปี 2558
เงินสดสุทธิที่ได้มา (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	4,116	(2,507)	942
เงินสดสุทธิที่ได้มา (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	501	(109)	599
เงินสดสุทธิที่ได้มา (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(4,637)	2,444	(162)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(20)	(172)	1,379
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นงวด	1,650	1,630	1,458
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายงวด	1,630	1,458	2,837

ง) อัตราส่วนทางการเงิน

อัตราส่วนทางการเงิน	31 ธ.ค. 2556	31 ธ.ค. 2557	31 ธ.ค. 2558
อัตราส่วนสภาพคล่อง			
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	3.33	2.74	2.61
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)	0.23	0.15	0.23
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด (เท่า)	0.47	(0.28)	0.08
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า (เท่า)	474.55	593.94	706.71
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย (วัน)	1	1	1
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ (เท่า)	0.56	0.57	0.49
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย (วัน)	638	629	733
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้ (เท่า)	20.26	18.39	13.97
ระยะเวลารับหนี้ (วัน)	18	20	26
Cash Cycle (วัน)	621	610	708
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหากำไร			
อัตรากำไรขั้นต้น (%)	32.42	32.55	31.23
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (%)	14.87	14.11	12.43
อัตรากำไรสุทธิ (%)	16.54	15.57	15.11
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (%)	20.00	18.28	15.27
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน			
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (%)	7.92	7.37	6.11
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร (%)	38.36	35.76	31.01
อัตราการใช้หนี้สินของสินทรัพย์ (เท่า)	0.48	0.47	0.40
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน			
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	1.41	1.54	1.46
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (เท่า)	6.56	1.00	1.00
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (Cash basis) (เท่า)	0.19	(0.11)	0.03
อัตราการจ่ายเงินปันผล (%)	44.42	70.39	n.a.

หมายเหตุ

- 1) ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี ครั้งที่ 1/2554 มีมติอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลประจำปี 2553 ในอัตรา 0.12 บาทต่อหุ้น
- 2) ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี ครั้งที่ 1/2555 มีมติอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลประจำปี 2554 ในอัตรา 0.0093 บาทต่อหุ้น โดยจ่ายเป็นหุ้นปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นในอัตรา 12 หุ้นเดิมต่อ 1 หุ้นปันผลหรือคิดเป็นอัตราจ่ายปันผล 0.08333 บาทต่อหุ้น และจ่ายเป็นเงินสดปันผลอีกในอัตราหุ้นละ 0.00926 บาท รวมเป็นเงินปันผลจ่ายในอัตราหุ้นละ 0.09259 บาท
- 3) อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นที่คำนวณตามนิยามของข้อกำหนดมติที่ 31 ธันวาคม 2556 อยู่ที่ 1.23 เท่า
- 4) ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี ครั้งที่ 1/2556 มีมติอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลประจำปี 2555 ในอัตรา 0.12 บาทต่อหุ้น และที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ มีมติอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลระหว่างกาลสำหรับการดำเนินงานงวด 6 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2556 และ/หรือกำไรสะสมในอัตรา 0.07 บาทต่อหุ้น
- 5) ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี ครั้งที่ 1/2557 มีมติอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลประจำปี 2556 ในอัตรา 0.09 บาทต่อหุ้น และที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ มีมติอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลระหว่างกาลสำหรับการดำเนินงานงวด 6 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2557 และ/หรือกำไรสะสมในอัตรา 0.07 บาทต่อหุ้น
- 6) ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี ครั้งที่ 1/2558 มีมติอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลประจำปี 2557 ในอัตรา 0.018519 บาทต่อหุ้น และที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ มีมติอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลระหว่างกาลสำหรับการดำเนินงานงวด 6 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2558 และ/หรือกำไรสะสมในอัตรา 0.05 บาทต่อหุ้น

14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

14.1. การวิเคราะห์การดำเนินงานและฐานะทางการเงิน

14.1.1. การวิเคราะห์การดำเนินงาน

(ก) ภาพรวมของการดำเนินงานที่ผ่านมา

ในช่วงครึ่งปีแรกของปี 2558 ภาพเศรษฐกิจไทยยังคงชะลอตัว เนื่องจากได้รับผลกระทบจากปัจจัยภายในและภายนอกประเทศ และการขาดความเชื่อมั่นของภาคธุรกิจ และนักท่องเที่ยวจากต่างประเทศ ประกอบกับหนี้ภาคครัวเรือนที่อยู่ในระดับสูงทำให้สถาบันการเงินมีความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อโดยเฉพาะสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย แต่อย่างไรก็ตามในช่วงครึ่งปีหลังของปี 2558 ภาพเศรษฐกิจไทยค่อยๆปรับตัวดีขึ้นตามมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจระยะสั้น ได้แก่ (1) การออกมาตรการกระตุ้นสงเคราะห์ภัยใน 2 เดือนสุดท้ายของปี 2558 โดยปรับลดค่าธรรมเนียมการโอนจากร้อยละ 2 เหลือร้อยละ 0.01 และลดค่าธรรมเนียมการจดจำนองจากร้อยละ 1 เหลือร้อยละ 0.01 ช่วยเพิ่มยอดขายให้กับผู้ประกอบการ และ (2) มาตรการลดหย่อนภาษีเพิ่มเติม สำหรับค่าใช้จ่ายเพื่อการบริโภคสินค้าและบริการต่างๆในวงเงินไม่เกิน 15,000 บาทในช่วงปลายเดือนธันวาคม ทำให้การใช้จ่ายในประเทศดีขึ้น นอกจากนี้หลังที่สถานการณ์ทางการเมืองในประเทศกลับสู่ภาวะปกติ นักท่องเที่ยวชาวต่างชาติมีความมั่นใจในการเดินทางเข้ามาท่องเที่ยวในประเทศไทยมากขึ้น ซึ่งส่งผลดีต่อธุรกิจท่องเที่ยว

สำหรับผลประกอบการปี 2558 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากธุรกิจหลักรวม 20,358 ล้านบาท ลดลงจากปี 2557 จำนวน 861 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 4 ขณะที่ต้นทุนขายรวม 14,000 ล้านบาท ลดลงจากปี 2557 จำนวน 312 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 2 และมีกำไรสุทธิในปี 2558 และปี 2557 จำนวน 3,106 ล้านบาท และ 3,329 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีอัตรากำไรขั้นต้นในปี 2558 และปี 2557 เท่ากับร้อยละ 31 และ 33 ตามลำดับ

(ข) ผลการดำเนินงานตามกลุ่มธุรกิจที่ผ่านมา

ผลการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อยขึ้นอยู่กับภาวะเศรษฐกิจของประเทศ โดยสามารถพิจารณาตามประเภทของธุรกิจได้ดังนี้

(1) รายได้จากการขายและการบริการ

- ธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์

บริษัทและบริษัทย่อยบันทึกการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นรายได้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ เมื่องานก่อสร้างแล้วเสร็จตามสัญญาและมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อหลังจากได้รับชำระจากผู้ซื้อครบถ้วนแล้ว (Completion method)

ปี 2558 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 19,214 ล้านบาท ลดลงจำนวน 939 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 5 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2557 ประกอบด้วยรายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินลดลงจำนวน 143 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 1 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2557 สาเหตุเนื่องจากภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัว และรายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยลดลง 796 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 15 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2557 เนื่องจากในปี 2558 บริษัทมีจำนวนโครงการคอนโดมิเนียมที่สามารถรับรู้รายได้ลดลงจำนวน 6 โครงการ ซึ่งเป็นโครงการที่ขายและโอนกรรมสิทธิ์หมดแล้วในปี 2557 นอกจากนี้ธนาคารได้เพิ่มความเข้มงวดในการให้สินเชื่อเพื่อซื้ออสังหาริมทรัพย์ ส่งผลกระทบต่อความสามารถของลูกค้าส่วนหนึ่งในการโอนกรรมสิทธิ์คอนโดมิเนียม

ทำให้รายได้จากขายอสังหาริมทรัพย์ของทั้งปี 2558 ลดลงเมื่อเทียบกับปี 2557 ถึงแม้ว่ารัฐบาลจะมีมาตรการลดหย่อนค่าธรรมเนียมการโอนและค่าจดจำนองอสังหาริมทรัพย์ แต่มาตรการดังกล่าวมีผลบังคับใช้ในช่วง 2 เดือนสุดท้ายของปี 2558 ทำให้ยอดโอนอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นได้ไม่สูงมากนัก

ในปี 2558 บริษัทฯได้เปิดขายโครงการบ้านใหม่จำนวน 16 โครงการ มูลค่าโครงการรวม 13,656 ล้านบาท โครงการคอนโดมิเนียม 5 โครงการ มูลค่า 13,807 ล้านบาท และปิดโครงการบ้านจำนวน 12 โครงการ

- ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ให้เช่า

ปี 2558 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการรวม 1,144 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 77 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 7 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2557 เนื่องจาก

ก. ธุรกิจโรงแรม

ในปี 2558 รายได้จากธุรกิจโรงแรมเพิ่มขึ้นจำนวน 59 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 8 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2557 โดยมีอัตราการเข้าพักอาศัยของลูกค้าและอัตราค่าเช่าเพิ่มขึ้น สาเหตุจากปัญหาการเมืองสงบลง ทำให้ธุรกิจการท่องเที่ยวกลับสู่ภาวะปกติ รวมทั้งการประกาศยกเลิกกฎอัยการศึกตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2558 ทำให้นักท่องเที่ยวชาวต่างชาติสามารถทำประกันการเดินทางเข้ามายังประเทศไทยได้ตามปกติ จึงส่งผลดีต่อความเชื่อมั่นของนักท่องเที่ยว โดยเฉพาะนักท่องเที่ยวที่มาประชุมและสัมมนา

ข. ธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า

ปี 2558 รายได้จากธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่าเพิ่มขึ้นจำนวน 18 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 5 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2557 เนื่องจากอัตราค่าเช่าพื้นที่และอัตราการเช่าพื้นที่โดยรวมของทุกโครงการปรับตัวดีขึ้น

(2) รายได้อื่น

ปี 2558 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้อื่นเพิ่มขึ้นจำนวน 40 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 25 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2557 ส่วนใหญ่เนื่องจากบริษัทย่อยมีรายได้จากการรับจ้างบริหารอาคารที่พักอาศัยและโรงแรมเพิ่มขึ้นผันแปรตามยอดรายได้และผลประกอบการของโรงแรมที่ฟื้นตัวขึ้นตามเหตุผลที่ได้กล่าวไว้แล้วข้างต้น และบริษัทฯได้รับเงินประกันผลงานของผู้รับเหมาที่ผิดเงื่อนไขในการรับจ้างหรือก่อสร้างงาน

(3) ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม

บริษัทมีรายได้จากส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมตามวิธีส่วนได้เสียเพิ่มขึ้นจำนวน 173 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 16 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2557 โดยมีรายละเอียด ดังนี้

หน่วย: ล้านบาท

บริษัท/กองทุน	ปี 2557	ปี 2558	เพิ่มขึ้น (ลดลง)
บมจ.โฮมโปรดิกส์ เซ็นเตอร์	648	697	49
กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ เฮาส์	129	139	10
บมจ. แอล เอช ไฟแนนซ์เซียล กรุ๊ป	254	353	99
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าควอลิตี้ เฮาส์			
ไฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์	29	44	15
รวม	1,060	1,233	173

(4) **ต้นทุนขาย ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร ค่าใช้จ่ายทางการเงิน และ ค่าใช้จ่ายในการรับประกันรายได้ค่าเช่าขั้นต่ำของโครงการ**

ก. ต้นทุนขาย

ปี 2558 และ 2557 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์เป็นจำนวนเงิน 13,276 ล้านบาท และ 13,605 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ต่อต้นทุนขายรวมร้อยละ 95 และ 95 ตามลำดับ ส่วนที่เหลือเป็นต้นทุนขายจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ให้เช่า รวมเป็นจำนวนเงิน 724 ล้านบาท และ 707 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ให้เช่าต่อต้นทุนขายรวมร้อยละ 5 และ 5 ตามลำดับ

ข. ค่าใช้จ่ายในการขาย

ในปี 2558 ลดลงจำนวน 162 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 8 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2557 เนื่องจากภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมโอนอสังหาริมทรัพย์ลดลงจำนวน 87 ล้านบาท ซึ่งผันแปรตามยอดโอนอสังหาริมทรัพย์ที่ขาย และจากมาตรการของรัฐบาลในการลดหย่อนค่าธรรมเนียมโอนและค่าจดจำนองอสังหาริมทรัพย์ในช่วงไตรมาส 4 ปี 2558 ค่าโฆษณาและประชาสัมพันธ์ลดลง 27 ล้านบาท ค่าส่งเสริมในการขายลดลงจำนวน 46 ล้านบาท ซึ่งผันแปรตามยอดโอนขายอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลง และค่าใช้จ่ายในการขายอื่นๆลดลงจำนวน 2 ล้านบาท

ค. ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ในปี 2558 เพิ่มขึ้นจำนวน 130 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 7 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2557 เนื่องจากเงินเดือนและสวัสดิการพนักงานเพิ่มขึ้นจำนวน 12 ล้านบาท ค่าบริการหลังการขายเพิ่มขึ้นจำนวน 31 ล้านบาท ส่วนใหญ่มาจากการเพิ่มขึ้นในส่วนของ ค่าดูแลบำรุงรักษาสภาพโครงการ ค่ารักษาความปลอดภัยโครงการ และค่าบริการหลังการขายอื่น เนื่องจากการเปิดโครงการใหม่ เป็นจำนวน 20 ล้านบาท 25 ล้านบาท และ 6 ล้านบาทตามลำดับ และส่วนหนึ่งมาจากการลดลงในค่าซ่อมแซมบ้านลูกค้าจำนวน 20 ล้านบาท นอกจากนี้ บริษัทย่อยได้มีการตั้งสำรองเงินให้กู้ยืมแก่ Harbour View Joint Stock Company ("HVC") ตามสัดส่วนการถือหุ้นเป็นจำนวนเงิน 39 ล้านบาท โดยบริษัทย่อยได้ถือหุ้นใน HVC สัดส่วนร้อยละ 14.15 ซึ่ง HVC ดำเนินธุรกิจโรงแรมและอาคารสำนักงานให้เช่าในเมืองไฮฟอง ประเทศเวียดนามและมีผลประกอบการขาดทุนอย่างต่อเนื่องโดยตลอด และค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่นเพิ่มขึ้นจำนวน 48 ล้านบาท

ง. ค่าใช้จ่ายทางการเงิน

ในปี 2558 เพิ่มขึ้นจำนวน 74 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 29 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2557 เนื่องจากบริษัทมีเงินกู้ยืมเพิ่มขึ้นจากการขยายการลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย เพื่อรองรับการเติบโตของยอดขายของบริษัทในอนาคต และมีโครงการคอนโดมิเนียมที่สร้างแล้วเสร็จในระหว่างปีนี้ ทำให้ไม่สามารถบันทึกดอกเบี้ยจ่ายเข้าเป็นต้นทุนโครงการได้ จากเหตุผลดังกล่าวทั้งหมดข้างต้น จึงส่งผลให้ดอกเบี้ยจ่ายเพิ่มสูงขึ้น

จ. ค่าใช้จ่ายในการรับประกันรายได้ค่าเช่าขั้นต่ำของโครงการ(โอนกลับ)

ในปี 2558 ลดลงจำนวน 53 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 171 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2557 เนื่องจากการรับประกันรายได้ค่าเช่าขั้นต่ำจากการขายอสังหาริมทรัพย์ สหกรณ์ทรัพย์และโอนสิทธิการเช่าโรงแรมเซนเตอร์ พอยต์ ทั้งสามโครงการให้แก่ QHHR ได้สิ้นสุดลงในเดือนกรกฎาคม 2558 บริษัทจึงได้โอนกลับสำรองค่าใช้จ่ายดังกล่าว

(5) อัตรากำไรขั้นต้น

อัตรากำไรขั้นต้นจากการดำเนินธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์ ธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

หน่วย: ร้อยละ

กำไรขั้นต้น	ปี 2557	ปี 2558
ธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์	32.5	30.9
ธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์	33.7	36.7

ธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์

ปี 2558 บริษัทและบริษัทย่อยมีอัตรากำไรขั้นต้นจากธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์ลดลงเป็นร้อยละ 30.9 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2557 ซึ่งเท่ากับร้อยละ 32.5 เนื่องจากบริษัทและบริษัทย่อยได้มีการปรับราคาลงเล็กน้อยซึ่งเป็นไปตามสภาพการแข่งขันของตลาด ประกอบกับได้ลงทุนปรับปรุงเพิ่มเติมในโครงการบ้านที่เป็นโครงการเก่า เพื่อผลักดันการขายโครงการเก่าที่ยังคงเหลืออยู่ให้ได้มากที่สุด

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ให้เช่า

ปี 2558 บริษัทและบริษัทย่อยมีอัตรากำไรขั้นต้นจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ให้เช่าเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 36.7 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2557 ซึ่งเท่ากับร้อยละ 33.7 เนื่องจากการปรับราคาค่าเช่าพื้นที่ในอาคารสำนักงานและค่าเช่าห้องพักของธุรกิจโรงแรมเพิ่มสูงขึ้นในปี 2558

(6) ผลการดำเนินงาน

ปี 2558 บริษัทและบริษัทย่อยมียอดขายได้จากธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์จำนวน 20,358 ล้านบาท ลดลงจากปี 2557 จำนวน 861 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 4 ซึ่งส่งผลให้บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรสุทธิสำหรับปี 2558 จำนวน 3,106 ล้านบาท ลดลงจำนวน 223 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 7 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2557 สรุปปัจจัยหลัก เนื่องจากบริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรขั้นต้นจากธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์ลดลงจำนวน 610 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายทางการเงินเพิ่มขึ้นจำนวน 74 ล้านบาท ขณะที่กำไรขั้นต้นจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ให้เช่าเพิ่มขึ้นจำนวน 60 ล้านบาท รายได้อื่นเพิ่มขึ้นจำนวน 40 ล้านบาท ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทรวมเพิ่มขึ้นจำนวน 173 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายในการรับประกันรายได้ค่าเช่าขั้นต่ำของโครงการลดลงจำนวน 53 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารลดลงเป็นจำนวน 32 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ลดลงจำนวน 103 ล้านบาท

(7) อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น

ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท ครั้งที่ 1/2558 เมื่อวันที่ 17 เมษายน 2558 มีมติให้จ่ายเงินปันผลสำหรับผลการดำเนินงานในปี 2557 โดยจ่ายปันผลเป็นเงินสดในอัตรา 0.01852 บาทต่อหุ้น รวมเป็นจำนวน 170 ล้านบาท และจ่ายปันผลเป็นหุ้นในอัตรา 0.16667 บาทต่อหุ้น รวมเป็นจำนวน 1,531 ล้านบาทและเมื่อวันที่ 22 กันยายน 2558 บริษัทจ่ายปันผลเป็นเงินสดในอัตรา 0.05 บาทต่อหุ้น รวมเป็นจำนวน 536 ล้านบาท สำหรับผลการดำเนินงานงวด 6 เดือนแรก สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2558 ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 24 สิงหาคม 2558

14.1.2 ฐานะทางการเงิน**(1) สินทรัพย์**

บริษัทและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 และ 2558 เท่ากับ 48,634 ล้านบาท และ 52,997 ล้านบาท ตามลำดับ โดย ณ สิ้นปี 2558 บริษัทและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้นจำนวน 4,363 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 9 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2557 โดยรายละเอียดสินทรัพย์ที่สำคัญ ประกอบด้วย

- เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

บริษัทและบริษัทย่อยมีนโยบายในการถือเงินสดเท่าที่จำเป็น โดยมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ สิ้นปี 2557 และ 2558 จำนวน 1,458 ล้านบาท และ 2,837 ล้านบาท ตามลำดับ โดย ณ สิ้นปี 2558 เพิ่มขึ้นจำนวน 1,379 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 95 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2557 บริษัทและบริษัทย่อยมีเงินสดคงเหลือ ณ สิ้นปีสูง เนื่องจากบริษัทและบริษัทย่อยได้มีการเร่งโอนกรรมสิทธิ์บ้านและคอนโดมิเนียมที่ขายในช่วงสิ้นปี

- ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

ณ สิ้นปี 2557 และ 2558 บริษัทและบริษัทย่อยมีลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นจำนวน 74 ล้านบาท และจำนวน 58 ล้านบาท ตามลำดับ ลดลงจำนวน 16 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 22 เนื่องจากบริษัทได้รับชำระหนี้จากลูกหนี้การค้า(กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน)เร็วขึ้น

บริษัทและบริษัทย่อยมีนโยบายให้ลูกค้ามีระยะเวลาในการชำระหนี้ภายใน 30 วัน และบริษัทและบริษัทย่อยมีหน่วยงานทำหน้าที่เร่งรัดลูกหนี้ค้างชำระ เพื่อไม่ให้ลูกค้าค้างชำระค่าเช่าและบริการเกินกว่า 1 เดือน ซึ่งลูกหนี้ส่วนใหญ่ค้างชำระไม่เกินระยะเวลา 3 เดือน

- ที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง/ที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการ

ที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง/ที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการ ณ สิ้นปี 2557 และ 2558 มีจำนวน 34,444 และ 37,276 ล้านบาท ตามลำดับ โดยที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง/ที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการ ณ สิ้นปี 2558 เพิ่มขึ้นจำนวน 2,831 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 8 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2557 สาเหตุหลักมาจากบริษัทและบริษัทย่อยมีการซื้อที่ดินและการลงทุนเพิ่มขึ้น เพื่อรองรับการเติบโตของยอดขายอสังหาริมทรัพย์ในอนาคตตามแผนงานที่กำหนดไว้ อนึ่ง เมื่อเปรียบเทียบกับสินทรัพย์รวมทั้งหมดของบริษัทและบริษัท

ย่อย ที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง/ที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการ จะเป็นสัดส่วนร้อยละ 71 และร้อยละ 70 ตามลำดับ

ทั้งนี้ ณ สิ้นปี 2557 และ 2558 บริษัทและบริษัทย่อยมี “ที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง” ซึ่งเป็นสินทรัพย์หมุนเวียนจำนวน 24,949 ล้านบาท และ 29,098 ล้านบาทตามลำดับ โดยที่ดินและงานระหว่างก่อสร้างสามารถสร้างรายได้ให้แก่บริษัทและบริษัทย่อยภายในระยะเวลาประมาณ 1- 3 ปี ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับประเภทและขนาดของโครงการ และเมื่อเปรียบเทียบกับสินทรัพย์หมุนเวียนของบริษัทและบริษัทย่อยคิดเป็นสัดส่วน ร้อยละ 90 และร้อยละ 88 ตามลำดับ สำหรับ “ที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการ” ซึ่งเป็นสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน ณ สิ้นปี 2557 และ 2558 มีจำนวน 9,495 ล้านบาท และ 8,178 ล้านบาท ตามลำดับ ส่วนใหญ่เป็นสินทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการดำเนินการพัฒนาเพื่อขาย และเป็นที่ดินเปล่ารอการพัฒนาบางส่วน ดังนั้น จึงเป็นสินทรัพย์ที่ยังไม่ก่อให้เกิดรายได้ในขณะที่ยังแสดงอยู่ภายใต้ชื่อนี้ โดยสินทรัพย์ดังกล่าวอาจต้องใช้เวลาในการพัฒนาโครงการก่อนที่จะสร้างรายได้ประมาณ 1-2 ปี ทั้งนี้จะขึ้นอยู่กับระยะเวลาในการได้รับใบอนุญาตต่างๆในการจัดสรรที่ดินและการก่อสร้าง รวมทั้งขึ้นอยู่กับขนาดและประเภทโครงการนั้นๆ

- เงินลงทุนในบริษัทร่วม

เงินลงทุนในบริษัทร่วมตามวิธีราคาทุน ณ สิ้นปี 2557 และ ณ สิ้นปี 2558 ไม่เปลี่ยนแปลง โดยมีจำนวนเท่ากับ 6,680 ล้านบาท และตามวิธีส่วนได้เสียเป็นจำนวน 8,534 ล้านบาท และ 9,071 ล้านบาท ตามลำดับ บริษัทมีรายละเอียดเงินลงทุนในบริษัทร่วม ดังนี้

หน่วย: ล้านบาท

เงินลงทุนในบริษัทร่วม	31 ธ.ค. 2557		31 ธ.ค. 2558		เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
	วิธีราคาทุน	วิธีส่วนได้เสีย	วิธีราคาทุน	วิธีส่วนได้เสีย	วิธีราคาทุน	วิธีส่วนได้เสีย
กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้เฮาส์	2,017	1,280	2,017	1,267	-	(13)
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าควอลิตี้เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์	1,053	444	1,053	400	-	(44)
บมจ.โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์	760	3,335	760	3,574	-	239
บมจ. แอล เอช ไฟแนนซ์เชียล กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	2,850	3,475	2,850	3,830	-	355
รวม	6,680	8,534	6,680	9,071	-	537

- เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อยสำหรับงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทตามวิธีราคาทุน ณ สิ้นปี 2557 และ ณ สิ้นปี 2558 ไม่เปลี่ยนแปลง โดยมีจำนวนเท่ากับ 3,393 ล้านบาท

- เงินลงทุนระยะยาวอื่น

บริษัท คิว.เอช. อินเตอร์เนชั่นแนล (ปว) จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทย่อยของบริษัท ได้ลงทุนใน Harbour View Joint Stock Company ในสัดส่วนร้อยละ 14.15 (รายละเอียดตามหัวข้อ ปัจจัยความเสี่ยง ข้อ 3.1 ความเสี่ยงด้านการเงิน เรื่องความเสี่ยงจากการลงทุน การให้กู้ยืมเงิน และการค้าประกันบริษัทที่เกี่ยวข้องราย Harbour View Jiont Stock Company)

- **อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน**

บริษัทบันทึกอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยราคาทุนหักด้วยค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่า โดย ณ สิ้นปี 2557 และปี 2558 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนมีมูลค่าจำนวน 500 ล้านบาท และ 491 ล้านบาท ตามลำดับ โดยอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ สิ้นปี 2558 ลดลงจำนวน 9 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 2 เกิดจากการตัดค่าเสื่อมราคาระหว่างปี

ณ สิ้นปี 2557 และปี 2558 บริษัทมีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเป็นอาคารสำนักงานให้เช่า 1 อาคาร คือ โครงการคิวเฮาส์ เฟลนิจิตซึ่งกรรมสิทธิ์เป็นของบริษัท ในปี 2549 บริษัทได้ให้สิทธิการเช่าโครงการคิวเฮาส์ เฟลนิจิตแก่กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ เฮาส์ เป็นระยะเวลา 30 ปี และเมื่อครบกำหนดสามารถต่อได้อีก 30 ปี

- **ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์/สิทธิการเช่า**

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์/สิทธิการเช่า ณ สิ้นปี 2557 และปี 2558 มีมูลค่าจำนวน 1,344 ล้านบาท และ 1,261 ล้านบาท ตามลำดับ โดยที่ดิน อาคารและอุปกรณ์/สิทธิการเช่า ณ สิ้นปี 2558 ลดลงจำนวน 83 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 6 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2557 ส่วนใหญ่เนื่องจากการตัดค่าเสื่อมราคา/สิทธิการเช่าระหว่างปี

มูลค่ารวมทั้งหมดของที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง/ที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการ / อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน/ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์/สิทธิการเช่า ณ สิ้นปี 2557 และ 2558 มีจำนวนรวม 36,288 ล้านบาท 39,028 ล้านบาท ตามลำดับ เมื่อเปรียบเทียบกับสินทรัพย์รวมของบริษัทและบริษัทย่อยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 75 และ 74 ตามลำดับ ซึ่งเป็นสินทรัพย์ที่ใช้ในการสร้างรายได้ระยะสั้นและระยะยาวของบริษัทและบริษัทย่อย โดยแสดงตามราคาทุนสุทธิหลังหักสำรองเผื่อผลขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการซึ่งมีจำนวน 389 ล้านบาท และ 344 ล้านบาท ตามลำดับ

การตั้งสำรองค่าเผื่อผลขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการ บริษัทและบริษัทย่อยได้ใช้ราคาตามบัญชีเปรียบเทียบกับราคาประเมินจากผู้ประเมินอิสระ ซึ่งในกรณีที่มูลค่าตามบัญชีสูงกว่ามูลค่าประเมิน ส่วนแตกต่างของมูลค่าตามบัญชีที่สูงกว่ามูลค่าประเมินจะถูกบันทึกเป็นสำรองค่าเผื่อผลขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จภายใต้บัญชี “ค่าใช้จ่ายในการบริหาร”

(2) **การให้ความช่วยเหลือทางการเงินแก่บริษัทร่วม และบริษัทที่เกี่ยวข้อง**

บริษัทย่อยให้เงินกู้ยืมและดอกเบี้ยค้างรับแก่ Harbour View Joint Stock Company ซึ่งเป็นบริษัทที่เกี่ยวข้อง ณ สิ้นปี 2557 จำนวน 38 ล้านบาท และสิ้นปี 2558 จำนวน 0 บาท (สุทธิจากค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญสำหรับเงินให้กู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างรับเต็มจำนวน 44 ล้านบาท) และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทที่เกี่ยวข้องดังกล่าวมียอดเงินต้นและดอกเบี้ยค้างชำระกับธนาคารแห่งนั้นตามงบการเงินซึ่งจัดทำโดยฝ่ายบริหารซึ่งยังไม่ได้ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีจำนวน 2 ล้านเหรียญสหรัฐอเมริกา และ 1 ล้านเหรียญสหรัฐอเมริกา ตามลำดับ (2557: 2 ล้านเหรียญสหรัฐอเมริกาและ 1 ล้านเหรียญสหรัฐอเมริกา ตามลำดับ) อย่างไรก็ตาม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทฯได้บันทึกสำรองเผื่อนี้สินดังกล่าวไว้เป็นจำนวน 58 ล้านบาทแล้ว(2557: 61 ล้านบาท) (รายละเอียดตาม

หัวข้อ 3 ปัจจัยความเสี่ยง ข้อ 3.1 ความเสี่ยงด้านการเงิน เรื่องความเสี่ยงจากการลงทุน การให้กู้ยืมเงิน และการค้า
ประกันบริษัทที่เกี่ยวข้องราย Harbour View Joint Stock company)

(3) สภาพคล่อง

กระแสเงินสดจากกิจกรรมต่างๆ ในช่วงที่ผ่านมาเป็นดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

กระแสเงินสด	ปี 2557	ปี 2558
เงินสดสุทธิที่ได้มา(ใช้ไป)ในกิจกรรมดำเนินงาน	(2,507)	942
เงินสดสุทธิที่ได้มา(ใช้ไป)ในกิจกรรมลงทุน	(109)	599
เงินสดสุทธิที่ได้มา(ใช้ไป)ในกิจกรรมจัดหาเงิน	2,444	(162)

ปี 2558 แม้ว่าบริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดใช้ไปในการซื้อที่ดิน การลงทุนในการพัฒนาโครงการบ้านและคอนโดมิเนียม เพื่อเร่งเปิดขายโครงการใหม่รองรับการเติบโตของยอดขายในอนาคต แต่บริษัทและบริษัทย่อยได้มีการบริหารจัดการในส่วนการดำเนินงานอื่นๆ ทำให้ได้กระแสเงินสดสุทธิจากการดำเนินงานจำนวน 942 ล้านบาท ขณะที่ปี 2557 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน 2,507 ล้านบาท ส่วนใหญ่เนื่องจากบริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดใช้ไปในการซื้อที่ดิน เพื่อรองรับการขยายโครงการใหม่ในอนาคต

ปี 2558 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมลงทุน 599 ล้านบาท ส่วนใหญ่เนื่องจากบริษัทได้รับเงินปันผลจากบริษัทร่วมจำนวน 681 ล้านบาท และดอกเบี้ยรับจำนวน 15 ล้านบาท นอกจากนี้บริษัทและบริษัทย่อยมีการซื้ออุปกรณ์การดำเนินงานเพิ่มขึ้นเป็นจำนวนเงินรวม 74 ล้านบาท มีการลงทุนสิทธิการเช่าเพิ่มขึ้นจำนวน 17 ล้านบาท และเงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกันเพิ่มขึ้นจำนวน 6 ล้านบาท ขณะที่ปี 2557 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน 109 ล้านบาท ส่วนใหญ่เนื่องจากบริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้ลงทุนก่อสร้างโรงงานผลิตแผ่นคอนกรีตสำเร็จรูปสำหรับบ้าน โดยการซื้อที่ดิน ค่าก่อสร้างโรงงาน และอุปกรณ์ รวมทั้ง บริษัทและบริษัทย่อยมีการซื้ออุปกรณ์การดำเนินงานเพิ่มขึ้นเป็นจำนวนเงินรวม 294 ล้านบาท มีการลงทุนซื้อหุ้นเพิ่มทุนในบริษัท โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน) จำนวน 109 ล้านบาท และ บริษัท แอล เอช ไฟแนนซ์เชียล กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) จำนวน 91 ล้านบาท มีการลงทุนสิทธิการเช่าเพิ่มขึ้นจำนวน 17 ล้านบาท ขณะที่บริษัทได้รับเงินปันผลจากบริษัทร่วมจำนวน 379 ล้านบาท ดอกเบี้ยรับจำนวน 20 ล้านบาท และเงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกันลดลงจำนวน 3 ล้านบาท

ปี 2558 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน 162 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทและบริษัทย่อยได้รับเงินจากการออกหุ้นกู้สุทธิจำนวน 2,400 ล้านบาท และขณะเดียวกันได้จ่ายคืนกู้ยืมระยะสั้นสุทธิรวม 100 ล้านบาท จ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาวสุทธิจำนวน 697 ล้านบาท จ่ายเงินปันผลรวมจำนวน 706 ล้านบาท จ่ายดอกเบี้ยจำนวน 1,049 ล้านบาทและจ่ายค่าธรรมเนียมทางการเงินจำนวน 10 ล้านบาท ซึ่งในปี 2557 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดสุทธิจากในกิจกรรมจัดหาเงิน 2,444 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทกู้ยืมระยะสั้นสุทธิรวม 1,675 ล้านบาท กู้ยืมระยะยาวสุทธิจำนวน 697 ล้านบาท และรับเงินจากการออกหุ้นกู้สุทธิจำนวน 2,515

ล้านบาท ขณะที่ บริษัทได้จ่ายเงินปันผลรวมจำนวน 1,469 ล้านบาท จ่ายดอกเบี้ยจำนวน 964 ล้านบาทและจ่ายค่าธรรมเนียมทางการเงินจำนวน 10 ล้านบาท

(4) แหล่งที่มาของเงินทุน

ความเหมาะสมของโครงสร้างเงินทุน

ด้วยบริษัทและบริษัทย่อยดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและให้เช่า ดังนั้น ความเหมาะสมของโครงสร้างเงินทุนจึงต้องคำนึงถึงแหล่งที่มาของเงินทุนและสัดส่วนของเงินทุนที่มาจากเงินกู้ยืมและส่วนของผู้ถือหุ้น ประกอบกับการบริหารจัดการระดับของสินทรัพย์ หนี้สิน และส่วนของผู้ถือหุ้นให้สอดคล้องกัน

สินทรัพย์รวมของบริษัทและบริษัทย่อยส่วนใหญ่ก่อให้เกิดรายได้ในระยะสั้นและระยะปานกลางประมาณ 1-3 ปี ดังนั้น บริษัทและบริษัทย่อยจึงบริหารจัดการกระแสเงินสดของกิจการ โดยเงินลงทุนระยะยาวจะใช้แหล่งเงินกู้ยืมระยะยาว การลงทุนระยะสั้นจะใช้แหล่งเงินกู้ยืมระยะสั้น ทั้งนี้ เพื่อให้เกิดความเหมาะสมของแหล่งที่มาและใช้ไปของเงินทุนของบริษัท

บริษัทและบริษัทย่อยมีนโยบายใช้แหล่งเงินกู้ยืมระยะยาว ซึ่งโดยส่วนใหญ่มาจากการออกหุ้นกู้อายุ 3-5 ปี จำหน่ายให้แก่สถาบันการเงินและบุคคลทั่วไป ณ สิ้นปี 2557 และ 2558 สัดส่วนของหุ้นกู้ต่อเงินกู้ยืมทั้งหมดคิดเป็นร้อยละ 89 และ 93 ตามลำดับ และอีกส่วนหนึ่งมาจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร สถาบันการเงิน และตัวสัญญาใช้เงินระยะสั้นที่มีอัตราดอกเบี้ยต่ำ เพื่อใช้ในการบริหารต้นทุนดอกเบี้ยให้อยู่ในอัตราที่ต่ำ ณ สิ้นปี 2557 และ 2558 สัดส่วนของเงินกู้ยืมในส่วนนี้ต่อเงินกู้ยืมทั้งหมดคิดเป็นร้อยละ 11 และ 7 ตามลำดับ โดยรายละเอียดเงินกู้ยืมได้แสดงไว้ตามรายละเอียดที่กล่าวไว้ในหัวข้อ (5) หนี้สิน

ณ สิ้นปี 2557 และ 2558 บริษัทและบริษัทย่อยมีสัดส่วนร้อยละของเงินกู้ยืมระยะสั้น และระยะยาว และหนี้สินระยะสั้นและระยะยาว ดังต่อไปนี้

หน่วย : ร้อยละ

สัดส่วนเงินกู้ยืม	31 ธันวาคม 2557	31 ธันวาคม 2558
เงินกู้ยืมระยะสั้น	26	33
เงินกู้ยืมระยะยาว	74	67
รวม	100	100

หน่วย : ร้อยละ

สัดส่วนหนี้สิน	31 ธันวาคม 2557	31 ธันวาคม 2558
หนี้สินระยะสั้น	34	40
หนี้สินระยะยาว	66	60
รวม	100	100

ทั้งนี้ เพื่อให้เกิดความเหมาะสมของโครงสร้างเงินทุน บริษัทและบริษัทย่อยได้ดำเนินการเพิ่มอัตราส่วนหนี้สินระยะยาวต่อหนี้สินรวมให้มากกว่าอัตราส่วนหนี้สินระยะสั้นต่อหนี้สินรวม โดย ณ สิ้นปี 2558

บริษัทและบริษัทย่อยได้จัดหาแหล่งเงินทุนจากหุ้นกู้ระยะยาว เพื่อชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี และกู้ยืมระยะสั้นรวมจำนวน 8,812 ล้านบาท

นอกจากนี้ ณ สิ้นปี 2557 และ 2558 บริษัทและบริษัทย่อยมีอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 1.54 เท่า และ 1.46 เท่า ตามลำดับ ซึ่งอัตราส่วนปรับลดลง เนื่องจากบริษัทและบริษัทย่อยมีการชำระคืนเงินกู้ระยะสั้นบางส่วนและมีส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นจากผลประกอบการของปี 2558.

ตามข้อกำหนดสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือหุ้นได้กำหนดให้บริษัทจะต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นตามงบการเงินรวมของบริษัทไม่เกินกว่า 2 ต่อ 1 ณ วันสิ้นงวดบัญชีของแต่ละไตรมาส โดยส่วนของหนี้สินจะไม่รวม เงินรับล่วงหน้า ค่าเช่ารับล่วงหน้า เงินมัดจำจากลูกค้า และภาระค้ำประกันที่ผู้ถือหุ้นกู้มีอยู่ต่อบุคคลภายนอกและบริษัทย่อยซึ่งหนี้ของบริษัทย่อยดังกล่าวได้แสดงไว้ในงบการเงินแล้ว ดังนั้น ณ สิ้นปี 2557 และ 2558 บริษัทและบริษัทย่อยจะมีอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นตามข้อกำหนดสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือหุ้นกู้เท่ากับ 1.39 เท่า และ 1.27 เท่า ตามลำดับ ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือหุ้นกู้

(5) หนี้สิน

ณ สิ้นปี 2558 บริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินส่วนใหญ่ประกอบด้วยเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน/ธนาคาร และหุ้นกู้จำนวนรวม 26,796 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 85 ของหนี้สินรวม รายละเอียดดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

เงินกู้ยืม	31 ธ.ค. 2556	กู้เพิ่ม	ชำระคืน	31 ธ.ค. 2557	กู้เพิ่ม	ชำระคืน	31 ธ.ค. 2558
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน/เงินกู้ยืมระยะสั้น	323	13,840	12,171	1,992	19,400	(19,494)	1,898
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	1,691	994	697	-	(697)	-
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกัน	19,997	6,491	3,985	22,503	7,000	(4,605)	24,898
รวม	20,320	22,022	17,150	25,192	26,400	(24,796)	26,796

บริษัทและบริษัทย่อยได้นำที่ดิน อาคาร สิทธิการเช่าพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่มีอยู่บนที่ดินและสิทธิการเช่าบางส่วนไปจดจำนองเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมตามสัญญาเงินกู้ยืม

ณ สิ้นปี 2557 และ 2558 บริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินรวม 29,485 ล้านบาท และ 31,452 ล้านบาทตามลำดับ โดย ณ สิ้นปี 2558 ประกอบด้วยหนี้สินหมุนเวียน 12,671 ล้านบาท และหนี้สินระยะยาว 18,781 ล้านบาท

(6) ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทฯมีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมเพิ่มขึ้นจากปี 2557 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557) จำนวน 2,396 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 13 เนื่องจาก

- บริษัทฯ มีกำไรสุทธิสำหรับปีจำนวน 3,106 ล้านบาท
- องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้นลดลง จำนวน 4 ล้านบาท เนื่องจากผลขาดทุนในส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นในบริษัทรวม – สุทธิจากภาษีเงินได้

- ในเดือนพฤษภาคม 2558 บริษัทได้จ่ายเงินปันผลจำนวน 170 ล้านบาท ตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2558 เมื่อวันที่ 17 เมษายน 2558 และเดือนกันยายน 2558 บริษัทจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลจำนวน 536 ล้านบาท สำหรับผลการดำเนินงานงวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2558 และ/หรือกำไรสะสม ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 24 สิงหาคม 2558

(7) ภาระผูกพัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 และวันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทและบริษัทย่อยมีภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น คงเหลืออยู่ดังต่อไปนี้

- บริษัทและบริษัทย่อยมีภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาซื้อที่ดินและก่อสร้างโครงการต่าง ๆ ดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

รายการ	31 ธ.ค. 2557	31 ธ.ค. 2558
สัญญาก่อสร้างโครงการต่าง ๆ	6,553	6,390
สัญญาซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการในอนาคต	2,518	1,457

- บริษัทฯและบริษัทย่อยได้เข้าทำสัญญาเช่าดำเนินงานที่เกี่ยวข้องกับการเช่าที่ดินและอาคารซึ่งมีอายุสัญญาโดยประมาณ 30 ปี และการเช่ารถยนต์และอุปกรณ์ซึ่งมีอายุสัญญาตั้งแต่ 1 ปี ถึง 4 ปี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 และวันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทและบริษัทย่อยมีจำนวนเงินขั้นต่ำต้องจ่ายในอนาคตทั้งสิ้นภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานดังกล่าว ดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

จ่ายชำระ	31 ธ.ค. 2557	31 ธ.ค. 2558
ภายใน 1 ปี	26	27
มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	65	62
มากกว่า 5 ปี	39	28

- บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้ทำสัญญาเช่าและเช่าช่วงทรัพย์สินจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ (บริษัทร่วม) โดยมีระยะเวลาการเช่า 3 ปี และให้คำมั่นที่จะเช่าต่ออีก 3 ปี และสามารถต่ออายุสัญญาเช่าออกไปอีกครั้งละ 3 ปี นับจากวันสิ้นสุดของสัญญาเช่าและสัญญาเช่าช่วงแต่ละคราวโดยมีอัตราค่าเช่าคงที่และค่าเช่าผันแปรตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญา

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 และวันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทย่อยมีจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าดังกล่าวดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

จ่ายชำระ	31 ธ.ค. 2557	31 ธ.ค. 2558
ภายใน 1 ปี	92	168
มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 3 ปี	-	260

- บริษัทและบริษัทย่อยมีภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาบริการต่างๆ ณ สิ้นปี 2557 และณ สิ้นปี 2558 เป็นจำนวนเงิน 17 ล้านบาท และ 9 ล้านบาท ตามลำดับ
- บริษัทมีภาระผูกพันเกี่ยวกับส่วนของเงินลงทุนในบริษัทย่อยแห่งหนึ่งซึ่งยังไม่ได้กำหนดเรียกชำระ ณ สิ้นปี 2557 และณ สิ้นปี 2558 เป็นจำนวนเงิน 19 ล้านบาทเท่ากัน
- บริษัทมีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการค้าประกันเงินกู้ยืมของ Harbour View Joint Stock Company เป็นจำนวนเท่ากับร้อยละ 50 ของภาระหนี้ที่บริษัทดังกล่าวมีอยู่ กับธนาคารแห่งหนึ่ง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทดังกล่าวมียอดเงินต้นและดอกเบี้ยค้างชำระกับธนาคารแห่งนั้นตามงบการเงินซึ่งจัดทำโดยฝ่ายบริหารซึ่งยังไม่ได้ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีจำนวน 2 ล้านเหรียญสหรัฐอเมริกา และ 1 ล้านเหรียญสหรัฐอเมริกา ตามลำดับ (2557: 2 ล้านเหรียญสหรัฐอเมริกาและ 1 ล้านเหรียญสหรัฐอเมริกา ตามลำดับ) อย่างไรก็ตาม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทได้บันทึกสำรองเผื่อหนี้สินดังกล่าวไว้เป็นจำนวน 58 ล้านบาทแล้ว (2557: 61 ล้านบาท)
- ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 และวันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทและบริษัทย่อยมีที่ดินในโครงการที่ติดภาระจำยอมรวมจำนวนประมาณ 35 ไร่ และ 36 ไร่ ตามลำดับ ซึ่งมูลค่าของที่ดินที่ติดภาระจำยอมดังกล่าวได้รวมเป็นต้นทุนโครงการแล้ว

14.2. ปัจจัยและเหตุการณ์ที่อาจมีผลต่อฐานะการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคต

ไม่มี